



חוות דעת הנדסית

מזמין הדוח: נוף-ליאור יזמות ובנייה בע"מ

כתובת הנכס: רחוב האלה 14, ראש העין, דירה 22, קומה 6



תאריך: 17/10/2026

לכבוד: נוף-ליאור יזמות ובנייה בע"מ

חוות דעת הנדסית נגדית

מזמין חוות הדעת: נוף-ליאור יזמות ובנייה בע"מ

כתובת הנכס: רחוב האלה 14, ראש העין, דירה 22, קומה 6

נושא: חוות דעת נגדית - ליקויי בנייה בדירה

מועד מסירת הנכס: 12/02/2026

תאריך ביקור בנכס: 13/10/2026

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעת זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

ואלה פרטי ניסיוני:

- 26 שנים בתכנון, בביצוע ובפיקוח על בנייני מגורים
- מאז 2011 עורך חוות דעת בליקויי בנייה
- מונה כמומחה מטעם בית המשפט בתיקי ליקויי בנייה

ואלה פרטי השכלתי:

- מהנדס אזרחי, בוגר הטכניון בהנדסה אזרחית (מבנים)
- רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, מ.ר. 96382
- בוגר השתלמות למומחים לבתי משפט, ליקויי בנייה

לצורך הכנת חוות דעתי הסתמכתי על:

- חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
- תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.
- הל"ת (הוראות למתקני תברואה), המהוות חלק בלתי נפרד מתקנות התכנון והבנייה.
- תקנים ישראליים והוראות דין אחרות.
- חוות הדעת מטעם הדיירים מיום 24/08/2026, מפרט המכר ופרוטוקול מסירת הדירה.
- ביקור בנכס.
- תמונות מדגמיות - צולמו בעת הביקור ומהוות חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

ביצוע הבדיקה: בוצעה בדיקה ויזואלית בעיקר, תוך הסתייעות ושימוש באמצעי מדידה כמקובל (סרגל 2 מ', פלס דיגיטלי, מד לחות ופטיש גומי).

הערות:

1. חוות הדעת אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיזי של הנכס לבין הרישומים ברשומות השונות, כגון עירייה, טאבו וכו'.
2. הממצאים והנתונים בחוות הדעת נכונים ליום ביצוע הביקורת בנכס.
3. עלויות התיקון מבוססות על מחירון דקל לשיפוצים, לביצוע על ידי הקבלן, ואינן כוללות מע"מ.

תיאור הדירה:

- דירת מגורים בת 5 חדרים בקומה 6
- הדירה כוללת: חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, ממ"ד, 2 חדרי רחצה, מרפסת שירות ומרפסת שמש.

מטרת העבודה:

מטרת הבדיקה היא לבחון את הליקויים הנטענים בדירה ואת אי התאמתם למפרט המכר ולתקנים הישראליים, כנטען בחוות הדעת מטעם הדיירים, ה"ה רועי ודנה מלמד, שנערכה ע"י אינג' יריב כנעני ביום 24/08/2026.



סעיף בחוות דעת נגדית:	פרק 3: ריצוף סעיף: 3.4	
לטענת מומחה הדייר:	"בריצוף הסלון נמצאו אריח סדוק ואריחים חלולים, בניגוד לת"י 1555 חלק 3. נדרש לפרק את כל ריצוף הסלון והמסדרון ולרצף מחדש." עלות לפי חוות דעתו: 26,800 ש"ח	
חוות דעתי היא:	בבדיקת נקישה בסלון ובמסדרון (כ-140 אריחים) נמצאו 3 אריחים חלולים בלבד, והם סומנו. הפרשי הגובה בין אריחים סמוכים עד 1 מ"מ, בתחום המותר לפי ת"י 1555 חלק 3 סעיף 5.1.4.5. הסדק באריח שליד דלת ההזזה נובע מפגיעה מקומית ולא מכשל בתשתית. אין הצדקה לפירוק כל הריצוף: יש להחליף 4 אריחים באריחי הרזרבה מאותה סדרה, שנמסרו לדיירים, ולמלא רובה בגוון הקיים.	
עלות תיקון	1,400 ש"ח (לפני מע"מ)	

תמונות ממצא



ביקור בדירה של מומחה נגדי: 3 אריחים חלולים



תמונה מחוות דעת הדייר: אריח סדוק

סעיף בחוות דעת נגדית:	פרק 3: ריצוף סעיף: 3.11	
לטענת מומחה הדייר:	"שיפועי הריצוף במרפסת השמש לקויים, ונוצרת שלולית מים סביב פתח הניקוז. נדרש לפרק את ריצוף המרפסת ולבצע שיפועים מחדש." עלות לפי חוות דעתו: 14,200 ש"ח	
חוות דעתי היא:	בפלט דיגיטלי על סרגל 2 מ' נמדד שיפוע של 1.2% עד 1.6% לכיוון פתח הניקוז, כנדרש בת"י 1555 חלק 3 סעיף 3.2 (1% לפחות). בעת הביקור רשת הנקז ומחסום הרצפה היו סתומים בעפר מהעציצים, וזו סיבת השלולית בתמונת מומחה הדייר. לאחר ניקוי הנקז, בהזרמת מים מבוקרת המים זרמו לנקז ולא נותרה שלולית. אין ליקוי בשיפועים; ניקוי הנקז הוא חלק מהתחזוקה השוטפת.	
עלות תיקון	250 ש"ח (לפני מע"מ)	

תמונות ממצא



ביקור בדירה של מומחה נגדי: הזרמת מים



תמונה מחוות דעת הדייר: שלולית ליד הנקז



סעיף בחוות דעת נגדית: פרק 7: איטום ורטיבות סעיף: 7.2	למענה מומחה הדייר:
"בתחתית הקיר שבין חדר הרחצה הכללי למסדרון נמצאו סימני רטיבות וקילופי צבע, עקב כשל באיטום רצפת חדר הרחצה. נדרש לפרק את כל הריצוף והחיפוי בחדר ולבצע איטום מחדש." עלות לפי חוות דעתו: 21,500 ש"ח	חוות דעתי היא:
רטיבות נמדדה רק בתחתית הקיר הסמוך למקלחון, בקטע של כ-1 מ'. מקורה ברובה סדוקה וחסרה סביב מחסום הרצפה, בניגוד לת" 1555 חלק 3 סעיף 3.1 (מילוי מישקים אחיד וללא חללים), ודרכה חודרים מים אל מתחת לריצוף. בהזרמת מים לשאר רצפת החדר לא עלו ערכי הלחות, ולכן אין כשל כללי באיטום. התיקון: פירוק 4 אריחים סביב המחסום, השלמת האיטום, ריצוף מחדש ורובה אפוקסית; לאחר ייבוש - תיקון טיח וצבע בתחתית הקיר.	עלות תיקון
2,600 ש"ח (לפני מע"מ)	

תמונות ממצא



ביקור בדירה של מומחה נגדי: רובה סדוקה



תמונה מחוות דעת הדייר: רטיבות בקיר

ריכוז עלויות התיקונים בדירה עפ"י חוות דעת:

עלות סה"כ התיקונים לפני מע"מ:	4,250 ש"ח
מע"מ (18%):	765 ש"ח
עלות סה"כ כולל מע"מ:	5,015 ש"ח



בברכה,
אינג' אורי ורד - מהנדס אזרחי
ורד-אלמוג הנדסה וחוות דעת